



Comité de Accionistas
Junta # 11
 13 de mayo del 2009

RESUMEN

PARTICIPANTES

Miembros del Comité de Grupos Accionistas que asistieron:

NOMBRE	REPRESENTA	NOMBRE	REPRESENTA
Matt Carr	Org. Comunitaria	Mary Alvarado	Residente, Inquilina
Carlos Castaneda	Org. Comunitaria	Ana Nayeli Castañeda	Residente, Inquilina
Erika Cordero	Org. Comunitaria	Antonia Garcia	Residente, Inquilina
Georgette Gomez	Org. Comunitaria	Norene Riveroll	Residente, Inquilina
Jennette Lawrence	Org. Comunitaria	Hilda Valenzuela	Residente, Inquilina
Rachael Ortiz	Org. Comunitaria	Clifford Arellano	Comerciante
Ramon Chunky Sanchez	Org. Comunitaria	David Duea	Comerciante
Diego Aguilera	Propietario Residente	Rudolph Pimentel	Comerciante
Isabel Betty Aguilera	Propietario Residente	Michael Poutre	Comerciante
John Alvarado	Propietario Residente	Shaun Halvax	Industria
Maribel Arellano	Propietario No Residente	Karl Johnson	Industria
Albert Duenas	Propietario No Residente	Lee Wilson	Industria
Evelyn Ruth Mitchell	Propietario No Residente		

Miembros Ex-Oficio que asistieron:

NOMBRE	REPRESENTA	NOMBRE	REPRESENTA
Paul Brown	Distrito del Puerto	Reynaldo Pisano	SESDPG
Connery Cepeda	Caltrans		

Miembros Suplentes presentes / con ausencia justificada / ausencia injustificada:

NAME	REPRESENTA	
Ruben Andrews	Comerciante	Ausencia Justificada
Kim Austin	Comerciante	Presente
Ron Beauloye Jr.	Comerciante	Presente
Emily Monahan	Comerciante	Presente
Patricia Bird Chavez	Inquilina Residente	Presente
Axelia Cordero	Inquilina Residente	Presente
Patricia Cuevas	Inquilina Residente	Presente
Maria Martinez	Inquilina Residente	Presente
Alex Alemany	Propietario No Residente	Presente
Robert Leif	Propietario No Residente	Ausencia Injustificada
Jerry Gray	Industria	Presente
Ron Halik	Industria	Ausencia Injustificada
Isidro Mendoza	Propietario	Presente

INTRODUCCIÓN

El 13 de mayo del 2009, los miembros del Comité de Grupos Accionistas (Comité) del Proyecto de Actualización del Plan Comunitario de Barrio Logan se reunieron para llevar a cabo su onceava junta. El propósito de esta junta fue (a.) Revisar el resumen de la Junta #10; (b.) Obtener más información y comentar los usos establecidos previamente (c.) Para comentar los usos de suelo nuevos y los ya presentados; (d.) Para ver y comentar el Concepto Preliminar del Mapa junto con sus alternativas de las semi-zonas asociadas; (e.) Para escuchar las recomendaciones del Grupo de Accionistas en el Proyecto EIR (Reporte de Impacto Ambiental por sus siglas en inglés) sobre uso de suelo; (f.) Para comentar los siguientes pasos en el Proceso de Actualización del Plan General.

FORMATO DE LA REUNIÓN

La onceava reunión del Comité se llevó a cabo el 13 de mayo del 2009, de las 5:00 p.m. a las 9:00 p.m. en el Salón de Juntas de Actualización del Plan de Barrio Logan ubicado en 1625 Avenida Newton en San Diego. Además de los 39 miembros del Comité, 45 personas de la comunidad asistieron a la reunión. En la entrada del recinto, los miembros del Comité y las personas de la comunidad se registraron y recibieron los siguientes documentos:

- Orden del Día
- Resumen del Informe de la Junta #10
- Concepto Preliminar del Mapa con anotaciones

- Concepto del Mapa de Alternativas – Main Street
- Concepto del Mapa de Alternativas – Harbor Drive
- Hoja de informes de Usos Establecidos Previamente

También hubo tarjetas para comentarios.

Todos los folletos, materiales de presentación y material de exhibición de la reunión fueron presentados en inglés y español. El proceso incluyó traducción simultánea del inglés al español usando equipo de audífonos. Interpretes profesionales proporcionaron este servicio.

El Comité y miembros de la comunidad presentaron sus preguntas y comentarios durante la reunión que tuvo un moderador. Andy Pendoley representante de MIG y Alberto Romero representante de la Ciudad de San Diego, estuvieron tomando notas de las preguntas y comentarios en Inglés y Español que hicieron los participantes escribiéndolos en un papel del tamaño de la pared que estaba al frente del salón y el cual se incluye en forma de una reducción fotográfica al final de este informe resumido.

Bienvenida y Presentaciones

La Directora del Proyecto de la Ciudad de San Diego Lara Gates, inició la reunión con palabras de bienvenida. Ella presentó a Esmeralda García, la Directora del Proyecto del equipo de asesores de MIG, Inc. La Srita. García dió un repaso de la orden del día y dirigió la ronda de auto-presentaciones de los miembros del Comité

Repaso del Informe Resumido de la Junta # 10

La Srita. García llevó a cabo un repaso del informe resumido de la junta anterior y las personas del Comité y del público en general pudieron dar sus comentarios o hacer cambios al documento al marcar su propia orden del día y dársela al personal del municipio. No hubo comentarios adicionales de parte del comité o del público en general.

Puntos de Información – Usos Establecidos Previamente

La Srita. García le recordó al grupo que en la última junta hubo varias preguntas que quedaron pendientes y que el equipo de asesores ha traído la información que se solicitó. Ella presentó al Sr. Dan Joyce, Encargado del Departamento de Códigos de Urbanización para la Ciudad de San Diego. El Sr. Joyce aclaró información relacionada con los reglamentos de la Ciudad de San Diego con relación a los temas de usos no establecidos.

Los miembros del Comité y las personas de la comunidad hicieron los siguientes comentarios en relación a cada tema. Las respuestas del equipo de planeación se presentan en letras *cursivas*.

- Las personas de la comunidad no pudieron leer muy bien los folletos. *–La ciudad ha trabajado mucho para simplificarlos lo más que se pueda. Intentará de simplificar más aun.*
- *¿Cómo se aplican los reglamentos en una propiedad con uso de suelo mixto donde una de las propiedades ha sido abandonada por dos años? Tenemos que revisar que es lo que se permite en esa zona.*

- ¿Se puede conservar el uso de suelo si se hacen mejoras a la propiedad (Cercarlo o quitar alguna construcción)? –Sí. Si se gasta menos del 50% del valor de mercado de la propiedad.
- ¿Hay alguna diferencia entre construir un segundo piso a tu propiedad y construir otro edificio en el mismo terreno? –Muchas de las propiedades aquí tienen 25 pies de ancho y 140 de profundidad y si te pasas del área de compensación permitida tu propiedad sería demasiado pequeña. Así que, eso depende. Si el edificio esta previamente construido conforme a lo establecido, puedes añadir más construcción hasta que se alcance el máximo permitido, puedes añadir altura o hacia el frente o hacia atrás pero asegúrate que no se tiren más del 50% de las paredes. También puedes conseguir un permiso para desarrollo del vecindario y puedes alejarte 20% de los límites establecidos.
- Si la zona se convierte en residencial y hay algunos comercios en la zona, ¿Cómo puede saber la comunidad si se han propuesto cambios para esos negocios? –En el futuro, si se va a gastar más del 50% del valor de la propiedad, se requerirá de un permiso para desarrollo del vecindario. Cuando se otorga este tipo de permisos se manda una notificación por correo a todas las propiedades en los 300 pies aledaños a la propiedad. Si se gasta menos del 50% del valor de la propiedad, no aplica este proceso.

Calendario de Amortización

- ¿Podrían clarificar horarios de amortización? –Este asunto queda afuera del alcance del planeador LDC, pero un asunto de la oficina del abogado de la ciudad. Si la comunidad desea considerarlos, los horarios se pueden considerar más tarde en el proceso.
- ¿Ya se han planeado los horarios? –No
- Si usted está en un calendario de amortización, ¿Además de poner un tiempo límite hasta que se haya obtenido el valor de la propiedad, se les tendrá que pagar para reubicarlos? –Esto es algo que la oficina del abogado de la ciudad tendrá que acordar con el departamento de bienes inmobiliarios. No está contemplado en el código.
- Si esta es una propiedad de renta y el inquilino tiene un contrato con varias opciones para renovarlo o de un contrato a largo plazo, ¿Qué se puede hacer por el inquilino si la amortización se completa antes del vencimiento del contrato? –Eso es algo que el departamento de bienes inmobiliarios de la ciudad y la oficina del abogado de la ciudad tienen que resolver. Sin embargo, la idea del calendario para la amortización, es que deberá pasar un tiempo razonable antes de que se determine el valor de la propiedad, lo más probable es que sea de 10 a 15 años.
- Un calendario de amortización en una escala de 10 a 15 años no es muy específico ni muy útil. –El abogado de la ciudad y los bienes inmobiliarios son los que afectaran eso. La única ocasión en que esto se aplica es, si el plan está escrito de tal manera que se ponga en el código que diga que estos comercios que han sido designados conforme al uso de suelo, sean reubicados. En ese caso, esa información tendrá que estar disponible antes de que se adopte el plan.
- ¿Está la ciudad actualmente considerando los calendarios de amortización ahora? La ciudad no ha comentado sobre esto. –Si el Comité quiere comentarlo, lo pondremos como tema en alguna orden del día de próximas las reuniones.

Generalidades del Uso de Suelo

La Srita. Gates presentó a Vicki Estrada de Estrada Land Planning para que presentara las clasificaciones del uso de suelo y la zonificación relacionada con el siguiente tema que es El Concepto Preliminar del Mapa. La Srita. Estrada repaso cada uno de los usos de suelo y su clasificación junto con las bases de los conceptos de zonificación y las imágenes correspondientes. Los usos de suelo que se cubrieron en esta presentación incluyeron designaciones que se han usado previamente al igual que las que se han añadido recientemente.

La Srita. García hizo un repaso del Concepto Preliminar del Mapa, un mapa que reúne las Alternativas antes presentadas en un solo mapa pero con dos semi-zonas que tienen varias alternativas y que intentan representar la diversidad de las perspectivas de los miembros accionistas de estas zonas. La Srita. García explicó que con el acuerdo del Comité de Accionistas, este mapa podría ser potencialmente llevado a un análisis del EIR (Reporte de Impacto Ambiental por sus siglas en inglés) con los que los resultados se usarán para tomar una decisión informada con relación al plan definitivo de uso de suelo. La Srita. García llevó a cabo la sesión de comentarios sobre el Concepto Preliminar del Mapa.

Los miembros del Comité y las personas del público hicieron los siguientes comentarios y preguntas en cada uno de los temas. Las respuestas del equipo de Planeación se presentan en letras *cursivas*.

General

- El Barrio Logan necesita un equilibrio entre viviendas accesibles y el valor justo del mercado.
- Más viviendas accesibles para personas de muy bajos ingresos que ya vivan ahí. *–La realidad de encontrar suficientes fondos públicos para apoyar estos proyectos a nivel tan bajo es difícil.*
- No es algo realista el proporcionar únicamente viviendas accesibles. *¿Cómo se va a financiar esto? –El financiamiento se tratará después.*
- El área de reurbanización tiene una altura límite de 50 pies y el resto de la comunidad un límite de 35 pies. *¿Se va a considerar imponer esos límites a todo Barrio Logan?*
- *¿Está la ciudad considerando ambos parques que se muestran en el mapa o es uno o el otro?*
- Crear un espacio para un parque cerca de la Escuela Primaria Perkins
- Conozco un niño que está en las primeras etapas de asma –las historias como estas nos motivan a participar y enfatizar la necesidad de menos industrias en la zona y un ambiente más sano.
- Regular la altura para proteger las vistas de la bahía y el atardecer.
- Que no se permitan usos para casa-oficina cerca de las carreteras debido a los impactos negativos a la salud
 - Mantener los usos de casa-oficina en esta ubicación. Es muy importante para mantener a los artistas en esta parte de la comunidad

Designaciones de Uso de Suelo y Zonificación

- ¿Cuál es el número de pisos para las zonas residenciales? –*Generalmente, la zona media-baja es de 3 pisos; la zona media-alta es de 4-6 pisos. Sin embargo, esto depende de las limitaciones y del tamaño del edificio. Se han mostrado ejemplos de diferentes tipos de edificios y de alturas límite porque algunos de los inversionistas podrían lograr un cierto número de pisos en un edificio que no se vea como una construcción masiva.*
- Mantener la altura base para la zona residencial de 3 pisos y crear un bono para viviendas accesibles.
- IBT es un uso designado. Cada plan comunitario puede limitar la altura de este uso.
- Diseñar un IBT especializado para la zona al norte de la Calle Main para beneficio de la industria marítima y que sea compatible con la comunidad.

Neighborhood Village/Aldea del barrio

- ¿Qué es Neighborhood Village?
 - Neighborhood Village no es una zona sino una designación de uso de suelo dentro del Plan General que intenta promover la peatonalidad de las comunidades, los usos flexibles y áreas de entretenimiento.
 - Los edificios dentro de la designación de Neighborhood Village tienen la opción de incluir los usos mixtos – pero no es obligatorio
 - Además, la reurbanización aquí está sujeta a requisitos y criterios más estrictos que en lugares los de entretenimiento público como el arte, la jardinería y el diseño decorativo de las calles
 - También la reurbanización dentro de la designación de Neighborhood Village tiene mayor acceso a fondos regionales de SANDAG y otras instituciones para el tránsito y mejoras peatonales
- Diseñar la designación de Neighborhood Village para que incluya una declaración específica en contra del aburguesamiento y para más viviendas para personas de bajos recursos.
- Proveer bonos para beneficios ambientales y de sustentabilidad
- El uso de suelo en Neighborhood Village no está muy claro. –¿Cómo es que puede abarcar La Entrada, el cual es estrictamente residencial y la Avenida Logan que tiene un uso mixto designado?
- ¿Por qué la ciudad está poniendo a consideración Neighborhood Village cuando la mayoría de los usos son industriales/comerciales? ¿Es porque la ciudad quiere extender East Village dentro de Barrio Logan? –*El área considerada de Neighborhood Village ha sido altamente residencial por mucho tiempo.*
- ¿Nos pueden dar ejemplos en San Diego de cómo se vería la designación Neighborhood Village? –*La meta es promover la peatonalidad y los usos mixtos que se podrían encontrar en vecindarios más antiguos donde hay una mezcla de casas, pequeños comercios y donde se puede caminar. Ejemplos (aunque estos son a gran escala, es lo que se espera en Barrio Logan) incluye vecindarios alrededor de Park y Adams y North Park y algunas zonas de San Ysidro y Hillcrest.*

La Srita. Estrada presentó el Concepto del Mapa de Alternativas para la Calle Main y Harbor Drive y facilitó las conversaciones con el Comité de Grupos Accionistas y las personas del público. A continuación se presenta un resumen de los puntos principales.

Concepto del Mapa de Alternativas – Calle Main Main/Newton/I-5

- General
 - Considerar otras opciones en Boston además de Residencial
 - ¿Por qué EHC tolera la zona residencial cerca de la carretera en Boston pero no en ningún otro sitio? –*EHC tolera la zona residencial en Boston debido al contexto histórico del área y porque sería la única zona de casas individuales en el área de Barrio Logan.*
 - Revisar el estudio previamente realizado de la Recicladora A-Z (Calle 32 y Main)
- Alternativa 1
 - No es un buen sitio para pequeños comerciantes – No hay un radio de consumidores y se desconecta de los otros corredores
 - Considerar las calles de un solo sentido para mitigar el tránsito generado por el Puerto en la Carretera I-5
- Alternativa 2
 - No se recomienda el uso IBT aquí porque se pondría junto a una zona residencial y lo hace incompatible e inconsistente con lo que la comunidad quiere
- Alternativa 3
 - Mientras que una designación comercial no traerá muchos cambios, la designación para uso de oficinas eliminaría los problemas con los camiones que hacen entregas
 - Restringe la altura de edificios de oficinas a 2 pisos
 - Aclara la altura de los edificios de oficina con relación al acceso de la luz natural del sol

Concepto del Mapa de Alternativas – Harbor Drive Coronado/Harbor/28th

- General
 - Se necesita una aclaración sobre las diferencias entre IBT y Comercial Comunitario. Los usos se ven muy similares
- Alternativa 1
 - IBT es una designación de uso de suelo obligado por la Ciudad – Es por eso que la comunidad está en contra de este. Además este uso de suelo crea usos incompatibles.
 - IBT se considera aceptable siempre y cuando haya trabajo industrial ligero. Este sería un buen lugar para los comercios marítimos ya existentes que dan servicio al puerto.
 - Proveer información de cómo IBT traerá beneficios para la comunidad
- Alternativa 2
 - Unas alternativas más compatibles desde el punto de vista de los residentes ya que no resulta en más camiones de carga
 - Contiene ambos usos que la comunidad quiere y no quiere

Recomendaciones del Comité sobre el Uso de Suelo en el Proyecto EIR

La Srita. Garcia le pidió al Comité de Accionistas que le dieran sus recomendaciones con relación al Concepto Preliminar del Mapa y de sus alternativas para las dos semi-zonas. Después de una mesa de discusión, se les pidió a los miembros del Comité que votaran sobre las dos semi-zonas y si por lo menos alguna de las Alternativas que se han presentado representan su perspectiva. Si los miembros del Comité concluyen que su perspectiva no fue plasmada adecuadamente, se les pidió que dieran sus comentarios sobre cómo por lo menos una de estas alternativas podría ser modificada para asegurar que sus puntos de vista sean representados en el proceso de análisis del EIR.

Los miembros de Comité y de la comunidad hicieron los siguientes comentarios y preguntas en cada alternativa y en general.

Proceso CEQA (La ley de Calidad Ambiental de California por sus siglas en Inglés) -¿Con qué podemos seguir adelante en el EIR?

- *¿Podemos añadir alternativas o estas son las únicas? –Primero debemos considerar el escenario de mayores consecuencias y empezar a hacer las eliminaciones a partir de esto.*
- *El Proceso CEQA analizará las diferentes alternativas y creará medidas de mitigación.*
- *Presenten la información de impactos ambientales en lugar de representar la información donde se minimiza el efecto total en los vecindarios.*

Recomendaciones

Las tres alternativas a lo largo de la Calle Main

La Srita. García le pidió al Comité que votara sobre si las tres alternativas para las semi-zonas a lo largo de la Calle Main deberán ser estudiadas durante el proceso de revisión ambiental. El Comité votó 12 a 11 a favor de estudiar los tres.

Las dos alternativas a lo largo de Harbor Drive y la Calle Main

La Srita. García le pidió al Comité que votara sobre si las dos alternativas para la semi-zona a lo largo de Harbor Drive deberán ser estudiadas durante el proceso de revisión ambiental. El Comité votó 8 a 12 en oposición a estudiar las dos alternativas.

El Concepto preliminar del Mapa

La Srita. García le pidió al Comité que votara sobre si el Concepto Preliminar del mapa debería ser la referencia para el concepto de uso de suelo que se estudiará en el proceso de revisión ambiental. El Comité votó 11 a favor de que se estudiara el Concepto Preliminar.

Los miembros del Comité y las personas del público hicieron los siguientes comentarios y preguntas sobre los recomendaciones. Las respuestas del equipo de Planeación se presentan en letras *cursivas*.

- *Necesitamos respetar el voto del Comité de Accionistas y ver cuál es su función. ¿Estos serán los únicos que se estudiarán o la Ciudad nos presentará cosas que no hemos visto? – Lo que la Ciudad espera es que al menos un escenario represente el punto de vista en general de los interesados. Esto nos dará información técnica necesaria para tomar decisiones.*

- Proveer la mayor cantidad de información a los miembros de la comunidad y del Comité de Accionistas. Esto dará credibilidad a las decisiones que se tomen.
- Que se aclare por favor que la votación para continuar con este formato de uso de suelo fue hecha por los comercios y casi-comercios y no fue apoyada por los residentes.

Pasos a seguir

La Srita. Gates les agradeció a todos su participación y la srita. García le recordó al público que la próxima junta del Comité de Grupos Accionistas está programada para el 10 de Junio del 2009 (la cual subsecuentemente se ha una fecha mas tarde).

Comentarios del Público fuera de la Orden del Día

Hubo dos miembros del público que hicieron comentarios.

- Se necesita mayor esclarecimiento de la designación IBT (Intercambio Comercial Internacional por sus siglas en Inglés)
- Presentar datos de los impactos reales del EIR

CLAUSURA

La srita. García clausuró la reunión agradeciendo a los miembros del Comité y de la comunidad por su asistencia.

COMENTARIOS ADICIONALES DEL PÚBLICO

No se presentaron comentarios en las tarjetas de comentarios. Las tarjetas con los comentarios de juntas anteriores esta archivadas en las oficinas municipales de la Ciudad de San Diego y están a su disposición para verlas durante las horas hábiles de trabajo. Póngase en contacto con Lara Gates al 619-236-6006 para hacer una cita y ver las tarjetas físicamente.